



REGAL REIT
富豪產業信託

富豪產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：1881)

2012 中期報告



管理人



富豪資產管理有限公司
Regal Portfolio
Management Limited

REGAL ORIENTAL HOTEL

2	公司資料
3	主席報告
6	管理層之討論及分析
17	其他資料及披露事項
18	企業管治
19	關連人士交易
22	權益披露
24	表現概覽
25	簡明綜合中期財務報表
25	簡明綜合收益表
26	簡明綜合全面收益表
27	簡明綜合財務狀況表
29	簡明綜合資產淨值變動表
30	分派表
31	簡明綜合現金流量表
32	簡明綜合中期財務報表附註
50	中期業績審閱
51	中期財務資料審閱報告
52	投資／酒店物業組合

公司資料

富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司
(「產業信託管理人」)

產業信託管理人之董事

非執行董事

羅旭瑞(主席)
范統
羅俊圖
Kai Ole Ringenson

執行董事

趙韋嘉
林萬鏞

獨立非執行董事

高來福，JP
林焯偉
石禮謙，SBS，JP

產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)
Kai Ole Ringenson
林焯偉
石禮謙，SBS，JP

產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

富豪產業信託之核數師

安永會計師事務所

主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

主要往來銀行

ANZ 香港
東亞銀行有限公司
國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行
中國信託商業銀行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司香港分行
東方滙理銀行
恒生銀行有限公司
兆豐國際商業銀行
華僑銀行香港分行
三井住友銀行
合作金庫商業銀行有限公司香港分行
大華銀行

法律顧問

貝克•麥堅時律師行

基金單位過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖

產業信託管理人之註冊辦事處

香港
銅鑼灣
怡和街68號
15樓1504室
電話：2805-6336
圖文傳真：2577-8686
網址：www.RegalREIT.com

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零一二年中期報告。

截至二零一二年六月三十日止六個月，富豪產業信託錄得約港幣 675,200,000 元之未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前盈利淨額，而於二零一一年同期則錄得港幣 1,957,600,000 元之盈利。根據截至二零一二年六月三十日進行之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值增加港幣 446,600,000 元，並已在回顧期間之業績內反映，而於去年同期則錄得上述公平值之變動產生收益港幣 1,782,600,000 元。

中期期間之可供分派收入總額為港幣 221,800,000 元，較去年同期錄得之港幣 186,500,000 元增加 18.9%，相等於每個基金單位港幣 0.068 元。根據富豪產業信託分派不少於可供分派收入 90% 之政策，產業信託管理人之董事宣派截至二零一二年六月三十日止六個月之中期分派每基金單位港幣 0.063 元，較二零一一年之中期分派每基金單位港幣 0.057 元增加 10.5%，而中期期間之分派比率約為 92.5%。

於二零一二年上半年，全球經濟復甦呈現進一步疲弱之跡象，歐元區之主權債務危機仍然未解決，並持續對國際金融市場帶來不明朗因素。美國正制訂中期財政計劃以冀保持增長勢頭，而新興經濟體系正處理貿易額下跌及資本流量波動之情況。整體而言，預測全球增長於二零一二年將放緩至 3.5%，而二零一一年則為 3.9%。發展中亞洲之經濟前景亦受到全球其他國家之影響，預測本地生產總值增長於二零一二年將放緩至 6.6%(二零一一年：7.2%)，而預計中國之國內生產總值於二零一二年約達 8.2% 之緩和增長(二零一一年：9.2%)。

於二零一二年，如全球金融市場無出現任何進一步不利變動，預測香港之全年經濟增長介乎 1 至 2%。隨著預期內地經濟重拾一些動力，香港之出口及其整體經濟可能會有適度的改善。

儘管全球經濟環境充滿挑戰，惟於回顧期間香港之訪港旅客總人數再次刷新歷史記錄，約達 22,300,000 人次，按年增長 15.5%(二零一一年上半年：約 19,300,000 人次)。於二零一二年上半年，中國旅客約達 15,600,000 人次(二零一一年上半年：約 12,700,000 人次)，增幅為 22.7%，佔旅客總人數之 69.8%(二零一一年上半年：65.7%)。香港之旅遊業持續增長乃由於二零一二年上半年中國作為世界第二大經濟體系，達到 7.8% 之相對強勁國內生產總值增長，加上中國透過《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》及同類措施持續放寬內地居民海外旅遊限制之政策所致。

於回顧期間，出租予富豪集團之香港五間初步酒店之業績繼續穩步上揚。該五間酒店之合併平均入住率為 87.5%，與業界平均數字一致，而平均房租則較去年同期比較上升 15.5%。

於二零一二年，出租初步酒店之現行基本租金為港幣645,000,000元，可平均分佔集體物業收入淨額超出年度基本租金之部分。於本年度首六個月，該五間酒店之集體物業收入淨額為港幣406,100,000元，按年增加13.4%，並超出按比例計算之基本租金港幣83,600,000元，當中富豪產業信託應佔50%作為浮動租金。由於傳統上每年之較後期間為旺季，故預期二零一二年下半年超出之物業收入淨額應超過上半年之數額。

位於灣仔之富豪薈酒店為香港第六間富豪酒店，根據與富豪集團訂立之管理協議均由本集團擁有及經營，表現同樣仍然非常理想。於二零一二年上半年，該酒店錄得平均96.7%之高入住率，而相較去年同期則為93.3%。達致之平均房租亦較同期上升11.2%，導致平均可出租客房收入按年增長15.2%。

富豪產業信託之酒店物業組合共有3,929間酒店客房及套房。於二零一二年六月三十日，該組合之估值總額達港幣18,257,000,000元，較截至二零一一年十二月三十一日達港幣17,769,000,000元增加2.7%。

於二零一一年至二零一五年，初步酒店之市場租金方案須由出租人及承租人共同委任之獨立專業物業估值師進行年度租金檢討及釐定。同一獨立專業物業估值師(彼亦為二零一一年及二零一二年之市場租金方案作出釐定)已於二零一二年六月獲共同委任，以進行釐定二零一三年之租金檢討程序。此租金檢討程序已於最近落實，二零一三年之年度基本租金已釐定為港幣734,000,000元，較二零一二年之年度基本租金港幣645,000,000元增加13.8%，而浮動租金則仍然釐定為集體物業收入淨額之超出部分之50%。有關二零一三年市場租金方案之完整詳情已載於由產業信託管理人於本報告日期刊發之另一份公告內。

為維持物業之高品質與標準，五間初步酒店之客房、宴會及其他設施不時持續進行翻新及升級。於回顧期間內，組合內合共約有300間客房及套房根據有關酒店擴充計劃進行升級。此外，富豪產業信託亦正與酒店管理人密切合作執行一項計劃，以便在香港六間富豪酒店將其中央物業管理系統更換及升級，以提高互聯網網絡連接性及營運效率。

與此同時，富豪東方酒店14樓之原餐飲位置正在進行改裝為27間客房，預計於二零一二年年底前完成。此外，該酒店2樓之若干餐飲位置亦計劃改裝為另外28間客房，並計劃於二零一三年上半年內完成。於該改裝計劃完成時，富豪東方酒店將有494間客房，而富豪產業信託酒店組合內之酒店客房及套房總數將由目前之3,929間增加至3,984間，即客房供應量增加1.4%。

香港之多項大型基建發展項目已著手進行，較重大者包括香港國際機場擴充成為三跑道系統、港珠澳大橋之港方橋樑連接路段動工、將西九龍文化區發展為文化中心、興建啟德國際郵輪碼頭使其成為地區郵輪樞紐及起動九龍東使其發展為第二商業中心區。海洋公園及香港迪士尼樂園添置新穎設施將為香港帶來其他新旅遊景點，應可吸引休閒人士及旅客更頻繁地到訪香港。所有該等發展將鞏固香港作為全球航空樞紐及旅遊目的地之地位，亦將促進香港與發展迅速之珠江三角洲城市更緊密融合。該等發展在中至長期而言，將提升香港旅遊及酒店業之持續增長動力，並為富豪產業信託位於不同核心地區之酒店組合與迎合不同市場分部之業務帶來正面刺激。

董事對香港之旅遊及酒店業前景非常樂觀，對提升富豪產業信託未來資本價值及盈利收入帶來正面效益。富豪產業信託將於來年繼續積極尋求合適之收購機會，以擴大其投資組合。

主席
羅旭瑞

富豪資產管理有限公司
(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零一二年八月二十七日

管理層之討論及分析

產業信託管理人之董事欣然報告富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日六個月期間(「中期期間」)之未經審核中期業績。

富豪產業信託之長遠目標及願景

富豪產業信託及產業信託管理人之主要目標為透過積極增持酒店及策略性投資於酒店、服務式住宅及／或商用物業(包括寫字樓物業)而為富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供長遠、穩定及增長之分派及資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為強化由富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)及富豪薈酒店所組成之香港物業之現有組合，並成為優質國際酒店及其他物業之卓越擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

產業信託管理人、富豪承租人、酒店管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行提供資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理初步酒店或富豪薈酒店。

根據相關租賃協議(「富豪租賃協議」)，與Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」，連同其附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資附屬公司訂立之初步酒店現行租約將持續至二零一五年十二月三十一日止。於二零一一年至二零一五年度，初步酒店之租金方案將由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定(費用將由Favour Link International Limited(「富豪承租人」)及富豪產業信託平均分擔)。釐定將包括各初步酒店由二零一一年至二零一五年各相關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某百分比計算對傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「市場租金方案」)。

富豪之全資附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而營運初步酒店。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就營運富豪薈酒店之酒店部分訂立另一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「富豪薈酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富豪薈酒店之業務營運業績已由富豪產業信託直接入賬。

富豪產業信託之受託人(「受託人」)為德意志銀行之全資附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人符合資格擔任香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃之受託人。擔任此角色，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益而持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動須符合於二零零六年十二月十一日訂立構成富豪產業信託之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充契約所修訂)(統稱「信託契約」)及所有監管規定。

租金及收入架構

初步酒店－租金架構及市場租金方案

二零一二年之市場租金方案

霍嘉禮先生(作為獨立專業物業估值師)於二零一一年六月獲共同委任，為初步酒店進行二零一二年度之租金檢討。根據二零一二年度之市場租金方案釐定，富豪承租人就初步酒店應付之基本租金總額已釐定為港幣645,000,000元，而浮動租金則按五間初步酒店自經營業務之集體物業收入淨額(「物業收入淨額」)超出二零一二年基本租金總額之50%計算。根據二零一二年之市場租金方案，富豪承租人毋須作出傢俬、裝置及設備儲備供款，而有關供款之責任則由富豪產業信託承擔。富豪承租人已透過由香港持牌銀行發出之第三方擔保港幣322,500,000元(相等於二零一二年度六個月之基本租金)作為抵押按金。二零一二年市場租金方案之詳情可參閱二零一一年九月九日刊發之公佈。

基本租金

富豪產業信託每月以現金方式收取各初步酒店之基本租金。於中期期間內，富豪產業信託就二零一二年首六個月收取現金基本租金合共港幣322,500,000元。

浮動租金

富豪產業信託透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。由於中期期間內初步酒店之酒店經營業務物業收入淨額為港幣406,100,000元，根據按二零一二年之市場租金方案分佔物業收入淨額超出基本租金之部分之50%，浮動租金為港幣41,800,000元。

二零一三年市場租金方案之租金檢討

根據富豪租賃協議，共同委任之獨立專業物業估值師為初步酒店進行年度租金檢討，相關費用由富豪承租人及富豪產業信託平均分擔。霍嘉禮先生(彼亦釐定二零一一年及二零一二年之市場租金方案)已於二零一二年六月獲共同委任，以進行釐定二零一三年之租金檢討程序。此租金檢討程序已於最近落實，二零一三年之年度基本租金已釐定為港幣734,000,000元，較二零一二年之年度基本租金港幣645,000,000元增加13.8%，而浮動租金則仍然為集體物業收入淨額之超出部分之50%。有關二零一三年市場租金方案之完整詳情已載於產業信託管理人於二零一二年八月二十七日刊發之另一份公告內。

富豪薈酒店－收入架構

酒店部分

截至二零一二年六月三十日止六個月，富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣22,200,000元，並產生經營業務成本及支出港幣8,800,000元。

其他部分

富豪薈酒店－其他部分包括該物業的部分地下及27樓至29樓，並已租予獨立第三方。於回顧期間，富豪薈酒店－其他部分產生之租金收入港幣2,300,000元。

傢俬、裝置及設備儲備

根據各富豪租賃協議及富豪薈酒店管理協議，富豪產業信託有責任維持儲備分別為更換初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分之傢俬、裝置及設備之開支提供資金。為維持此儲備，富豪產業信託作出相等於上一個月酒店收入總額(即客房收入、餐飲收入及酒店業務其他收入之總和)之2%金額之供款。於中期期間內，已向儲備作出港幣36,000,000元之供款，當中包括產業信託管理人於二零一二年八月二十七日所批准根據有關釐定可供分派收入總額之信託契約之條文，撥入傢俬、裝置及設備儲備之額外供款港幣18,000,000元，而港幣16,300,000元至今已按擬定用途支銷。

業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於第25至第49頁之簡明綜合中期財務報表內。

香港之酒店業情況

二零一二年上半年與二零一一年上半年比較之訪港旅客數目¹

按地域劃分之訪港旅客	二零一二年 上半年 (佔旅客總數 之百分比)	二零一二年 上半年 (旅客數目)	二零一一年 上半年 (旅客數目)	變動 (旅客數目)	變動 (%)
中國內地	69.8	15,582,767	12,697,366	2,885,401	22.7
南亞及東南亞	8.1	1,800,950	1,787,617	13,333	0.7
北亞	5.3	1,180,753	1,096,571	84,182	7.7
台灣	4.5	993,538	1,053,701	(60,163)	(5.7)
歐洲、非洲及中東	4.9	1,102,598	1,054,228	48,370	4.6
美洲	4.0	898,946	886,383	12,563	1.4
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.7	369,754	370,734	(980)	(0.3)
澳門特區	1.8	393,448	384,581	8,867	2.3
總計	(經四捨五入) 100.0	22,322,754	19,331,181	2,991,573	15.5

訪港旅客人數之增長趨勢乘著二零一一年之浪潮延續至二零一二年上半年。儘管外圍之經濟環境充滿挑戰，惟香港之旅遊業繼續呈現持續增長。於二零一二年上半年，香港錄得訪港旅客逾22,300,000人次，較去年同期上升15.5%。

來自中國之訪港旅客人數強勁，達約15,600,000人次，較上一個回顧期間大幅增長22.7%。內地旅客人數再創新高，佔二零一二年上半年內訪港旅客總人數之69.8%。

短途市場方面，來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞、東南亞及台灣)之旅客人數錄得0.9%之輕微增長，維持於約4,000,000人次的水平。這顯示香港仍是亞洲旅客之主要消閒旅遊目的地。同時，來自日本之旅客人數上升8.3%至約600,000人次，已見略為回升。

長途市場之旅客人數一直保持穩定並整體上升。訪港旅客人數受到美洲之需求輕微增長所帶動，於二零一二年增長1.4%至約900,000人次，佔訪港旅客總人數之4.0%。來自歐洲、非洲及中東之訪港旅客人數亦上升4.6%，達約1,100,000人次，佔總人數之4.9%。

¹ 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一二年六月份訪港旅客統計」，二零一二年七月；產業信託管理人。

二零一二年上半年香港之酒店客房供應回顧

截至二零一二年首季度止，香港之酒店客房供應由61,828間增加1,614間至63,442間，溫和增長2.6%。於期間內，香港之酒店物業數目由184間增加至196間，增幅為6.5%。展望二零一二年餘下的時間，26間新酒店計劃在香港開業，可額外提供5,944間客房並令到酒店客房供應增加9.4%。因此，於二零一二年年底，酒店客房總供應將達69,386間²。

酒店行業表現

客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入

香港酒店市場表現(二零一二年上半年與二零一一年上半年比較)³

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一二年 上半年	二零一一年 上半年	二零一二年 上半年	二零一一年 上半年	二零一二年 上半年	二零一一年 上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	82	83	2,423	2,164	1,987	1,796
乙級高價	89	89	1,186	1,054	1,056	938
中價	91	91	730	656	664	597
所有酒店	87	88	1,446	1,291	1,258	1,136

於二零一二年上半年，香港所有酒店維持87%之平均入住率，與去年同期比較，輕微下跌1個百分點。另一方面，平均房租每晚躍升港幣155元，增長率為12.0%。該等因素使平均可出租客房收入增加港幣122元，或按年增長10.7%。

客房入住率輕微下跌可能由於本期間區內之客房整體供應量新增1,614間新客房所致。然而，於二零一三年至二零一六年，估計市場只會增加2,000間新客房²。因此，在旅客人數每年之可見增長下，此為相對穩健之數字。目前香港兩個主題公園正建議更新及添置新特色設施，隨後將會吸引更多旅客重訪香港。

2 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一二年三月酒店供應情況」，二零一二年四月；「截至二零一一年六月酒店供應情況」，二零一一年八月；產業信託管理人。

3 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一二年六月份酒店入住率報告」，二零一二年七月；產業信託管理人。

富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託之六間酒店物業目前合共擁有 3,929 間客房及套房。於二零一二年六月三十日，富豪產業信託之物業估值總額達港幣 18,257,000,000 元，與於二零一一年十二月三十一日之估值港幣 17,769,000,000 元比較增加約 2.7%。

整體而言，富豪產業信託之物業組合與二零一一年上半年比較(如下文所載)錄得優秀之表現。

初步酒店之表現

酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額 將初步酒店由二零一二年上半年與二零一一年上半年作比較

	二零一二年 上半年 (港幣百萬元)	二零一一年 上半年 (港幣百萬元)	變動 (港幣百萬元)	變動 (%)
經營業績				
客房收入	610.7	535.4	75.3	14.1
餐飲收入	243.4	208.0	35.4	17.0
其他收入	23.0	22.1	0.9	4.1
酒店收入總額	877.1	765.5	111.6	14.6
經營業務支出	(454.7)	(392.5)	(62.2)	15.8
經營業務毛利	422.4	373.0	49.4	13.2
其他支出	(29.0)	(26.9)	(2.1)	7.8
租金收入淨額	12.7	12.1	0.6	5.0
物業收入淨額	406.1	358.2	47.9	13.4
統計數字				
平均房租	港幣 1,001.17 元	港幣 866.58 元	港幣 134.59 元	15.5
入住率	87.5%	89.1%	(1.6%)	(1.8)
平均可出租客房收入	港幣 876.09 元	港幣 772.29 元	港幣 103.80 元	13.4
可供出租客房總晚數	697,060	693,230	3,830	0.6
已出租客房晚數	609,969	617,804	(7,835)	(1.3)

於回顧期間內，出租予富豪集團之香港五間初步酒店之業績繼續穩步上揚。初步酒店之酒店收入總額由港幣 765,500,000 元增加至港幣 877,100,000 元，較去年同期增加 14.6%。經營業務毛利較去年同期港幣 373,000,000 元增加港幣 49,400,000 元至港幣 422,400,000 元。同樣地，物業收入淨額錄得由港幣 358,200,000 元增加港幣 47,900,000 元至港幣 406,100,000 元，或按年上升 13.4%。

於中期期間內，由於香港之整體酒店及旅遊市場呈現迅速之復原能力，酒店客房之市場需求保持強勁，故所有五間初步酒店之客房收入均錄得理想之增長。與業界表現相若。初步酒店之餐飲收入亦上升 17.0%。此乃基於客流量增加及翻新宴會廳、功能廳及食肆等設施升級導致宴會預訂及在初步酒店留宿之旅客的需求不斷上升所致。

初步酒店之入住率達 87.5%，較二零一一年同期之 89.1% 輕微下跌 1.6 個百分點。平均房租則攀升港幣 134.59 元至港幣 1,001.17 元，而二零一一年則為港幣 866.58 元。於二零一二年上半年，平均可出租客房收入達港幣 876.09 元，較二零一一年上半年之港幣 772.29 元增加 13.4%。

富豪薈酒店之表現

富豪薈酒店之入住率達到 96% 以上，而平均房租更超逾港幣 1,260 元，較去年同期上升逾 11%。入住率及平均房租上升導致富豪薈酒店之平均可出租客房收入增加逾港幣 160 元，於二零一二年上半年平均可出租客房收入達致約港幣 1,220 元。

租金及酒店收入淨額

於中期期間之租金及酒店收入淨額與二零一一年同期比較之分析載列如下：

	由二零一二年一月一日至 二零一二年六月三十日		由二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日
	港幣百萬元	%	港幣百萬元
基本租金			
現金基本租金	322.5	82.0	280.0
現金額外基本租金	—	—	1.1
浮動租金	41.8	10.6	39.1
其他租金收入	4.6	1.2	4.4
富豪薈酒店			
酒店收入總額	22.2	5.6	19.5
租金收入	2.3	0.6	2.3
租金及酒店收入總額	393.4	100.0	346.4
物業經營業務支出	(5.7)	(1.5)	(5.6)
酒店經營業務支出	(8.8)	(2.2)	(7.5)
租金及酒店收入淨額	<u>378.9</u>	<u>96.3</u>	<u>333.3</u>

於中期期間內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額96.3%。富豪產業信託之初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分之物業管理職能由酒店管理人根據相關酒店管理協議提供。

可供分派收入及分派政策

根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派之最低金額為不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。

中期期間之未經審核可供分派收入為港幣221,800,000元，相當於每個基金單位有權收取中期分派約港幣0.068元。

二零一二年中期分派

產業信託管理人之董事議決宣派中期期間之分派為每基金單位港幣0.063元。中期分派將派付予於二零一二年九月十四日登記在基金單位持有人名冊內之基金單位持有人。

暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將由二零一二年九月十二日(星期三)至二零一二年九月十四日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有二零一二年之中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一二年九月十一日(星期二)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將於二零一二年十月十日或前後寄出。

物業組合之估值

截至二零一二年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合，包括已分類為投資物業之初步酒店及富豪薈酒店之其他部分及已分類為物業、廠房及設備之業主自用之富豪薈酒店酒店部分，估值為港幣18,257,000,000元，而截至二零一一年十二月三十一日之估值則為港幣17,769,000,000元。

截至二零一二年六月三十日，物業組合已由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值。高力為富豪產業信託之主要估值師，並由受託人根據房地產投資信託基金守則之條文所委任。

高力(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)及《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)，評估租賃協議、酒店業務及酒店管理協議涉及之物業組合之市值。高力乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，亦採用直接比較法核對按折現現金流量法得出之估值。

初步酒店

於二零一二年六月三十日，五間初步酒店物業之公平值總額為港幣 17,470,000,000 元，而於二零一一年十二月三十一日之估值則為港幣 17,010,000,000 元。

富豪薈酒店

於二零一二年六月三十日，富豪薈酒店(分別由富豪薈酒店其他部分之投資物業與酒店部分之物業、廠房及設備組成)之公平值總額為港幣 787,000,000 元，而於二零一一年十二月三十一日之估值則為港幣 759,000,000 元。物業之公平值乃如上文概述採用折現現金流量法達致。物業、廠房及設備亦採用重估模式，以確保富豪產業信託就有關其計劃下持有之所有房地產估值之方面全面遵守房地產投資信託基金守則。

在本報告呈列之未經審核財務報表內，就回顧期間之折舊總計約港幣 2,500,000 元已根據香港會計準則第 16 號物業、廠房及設備在中期期間之收益表內扣除，惟對經營現金流量並無實際影響。

資產淨值

於二零一二年六月三十日，基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值為港幣 4.044 元，而於二零一一年十二月三十一日則為每基金單位港幣 3.884 元，增幅為 4.1%，主要是由於在中期期間，富豪產業信託之投資物業組合之公平值增加所致。

資本性增值項目

於回顧期間內，約有 300 間客房正完成翻新，以提升資本價值及其市場競爭力，佔總組合 3,929 間客房及套房逾 7.6%。

富豪東方酒店正將其十四樓及二樓之若干餐飲位置改裝為客房。這個項目計劃於二零一三年上半年前完成，將因而新增 55 間客房。於完成後，富豪產業信託組合內之酒店客房及套房總數將由目前之 3,929 間增加至 3,984 間，增幅為 1.4%。

財務回顧及融資策略

於二零一二年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣 4,840,000,000 元，當中包括一項由初步酒店作出抵押之定期貸款港幣 4,500,000,000 元及由富豪薈酒店作出抵押之貸款融資港幣 340,000,000 元。

初步酒店之融資

於二零一二年三月七日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司(紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人))就港幣4,500,000,000元之新融資訂立為期三年之協議(「新定期貸款融資」)，以初步酒店作出抵押並按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加2.10%計息。新定期貸款融資之本金金額已於二零一二年三月三十日全數提取，以償還於同日屆滿之前定期貸款融資。名義本金總額港幣4,350,000,000元之對沖安排之年利率下限為3.80%，已於二零一二年一月十八日屆滿。

於中期期間結束後，富豪產業信託與一銀行於二零一二年七月十八日就名義本金金額港幣1,400,000,000元訂立新對沖安排，並於二零一二年七月三十日生效至新定期貸款融資之屆滿日期止，據此，富豪產業信託集團收取1個月HIBOR之浮動利息並按固定年利率0.483%按季支付利息。

產業信託管理人將繼續監察利率變動，並視乎市況可能會考慮就新定期貸款融資之餘下未安排對沖之貸款融資作出利率掉期安排。

富豪薈酒店之融資

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託透過Sonnix Limited就港幣340,000,000元之新貸款融資為富豪薈酒店再訂立為期三年之協議(「新富豪薈融資」)，以替代總額港幣280,000,000元之前定期貸款及循環信貸融資。新富豪薈融資亦按HIBOR基準計息，但並無安排利率對沖。

對收益表之影響

中期期間之融資成本為港幣60,700,000元，較二零一一年上半年之港幣90,900,000元減少港幣30,200,000元或33.2%。此主要由於現行低息HIBOR環境，相比二零一一年因利率銜接對沖安排之應付固定利率下限為低，而形成較低之融資成本。

資產負債比率及現金

於二零一二年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為26.3%(即全部尚未償還貸款總額港幣4,838,200,000元與富豪產業信託之全部資產總值港幣18,370,400,000元之相對比率)，乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一二年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款分別為港幣49,400,000元及港幣17,700,000元。富豪產業信託維持充足現金儲備並按時收取租金收入，以應付其財務承諾及營運資金需求。

於二零一二年六月三十日，富豪產業信託之物業之總賬面值為港幣18,257,000,000元已抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

其他資料及披露事項

公眾持有量

於二零一二年六月三十日，已發行在外之基金單位總數為3,257,431,189個。請參閱第44頁之簡明綜合中期財務報表附註十九。

於二零一二年六月三十日，根據產業信託管理人可公開取得及向產業信託管理人之董事匯報之資料，公眾持有已發行及發行在外基金單位超過25%。

發行新基金單位

於中期期間內，並無發行新基金單位。

僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

購回、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於中期期間內均無購回、出售或贖回任何基金單位。

重大收購或出售房地產

於中期期間內，富豪產業信託並無進行任何房地產收購或出售交易。

中期期間後事項

於二零一二年五月九日宣佈，Paliburg Holdings Limited(「百利保」)及其附屬公司(統稱「百利保集團」)與百利保及與其一致行動人士(統稱「百利保一致行動集團」)於二零一二年五月七日於富豪已發行股本之總股權已因根據富豪酒店股份購回計劃購回富豪股份而增加至超逾50%。因此，富豪產業信託(富豪之上市附屬公司)因而成為百利保及Century City International Holdings Limited各自之附屬公司。根據香港公司收購及合併守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，百利保須並已促使Glorymark Investments Limited(百利保之間接全資附屬公司)(作為要約人)就百利保一致行動集團尚未擁有之全部已發行基金單位提出全面現金要約(「富豪產業信託要約」)。富豪產業信託要約之條款已載於二零一二年七月九日刊發之綜合要約文件內。

緊接富豪產業信託要約之要約期於二零一二年四月二十日開始前，百利保一致行動集團持有2,433,549,739個基金單位，佔3,257,431,189個已發行基金單位總數約74.71%。於富豪產業信託要約之要約期於二零一二年七月三十日結束後，已根據富豪產業信託要約接獲涉及合共732,363個基金單位之有效接納。因此，百利保一致行動集團之持股百分比由佔已發行基金單位總數約74.71%增加至約74.73%。

企業管治

產業信託管理人旨在透過高透明度、平等對待基金單位持有人、遵守適用法例及規例以及委任獨立及優秀之董事會成員，確保得到良好之企業管治。

產業信託管理人已採納有關管理及營運富豪產業信託之循規手冊(「循規手冊」)。循規手冊載列指引營運之主要流程、制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得到遵守。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守房地產投資信託基金守則之條文、證券及期貨條例之相關條文、適用於富豪產業信託之上市規則相關條文、信託契約及循規手冊。

產業信託管理人之董事會

產業信託管理人之董事會(「董事會」)負責監督產業信託管理人之整體管治及產業信託管理人之事務及業務經營之日常管理。董事會現時由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

董事或產業信託管理人買賣富豪產業信託證券

產業信託管理人已採納循規手冊所載之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)，其條款不低於上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所訂明之標準。根據產業信託管理人作出特定查詢後，產業信託管理人之董事及產業信託管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。

富豪產業信託及由富豪產業信託持有或控制之其他公司或實體(統稱「富豪產業信託集團」)已與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)訂立多項持續交易已列出如下,該等交易構成富豪產業信託之關連人士交易(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義):

- (i) 產業信託管理人及由Regal Hotels International Holdings Limited持有或控制之其他公司或實體(統稱「富豪關連人士集團」);及
- (ii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司(統稱「受託人關連人士集團」)。

富豪關連人士集團

(i) 富豪租賃協議

初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司(就富豪機場酒店而言)、Cityability Limited(就富豪香港酒店而言)、凱麗酒店有限公司(就富豪東方酒店而言)、沙田麗豪酒店有限公司(就麗豪酒店而言)及利高賓有限公司(就富豪九龍酒店而言)(統稱「初步酒店一物業公司」,各亦稱「初步酒店一物業公司」)已與富豪承租人於二零零七年三月十六日就租賃初步酒店訂立個別富豪租賃協議。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員公司。富豪租賃協議年期於二零一五年十二月三十一日屆滿。

根據各富豪租賃協議之條款,富豪承租人需向初步酒店一物業公司支付租金並擁有經營權及管理由初步酒店一物業公司所持有之初步酒店,因此,於富豪租賃協議之年期內來自經營有關初步酒店所取得之所有收入,須由富豪承租人持有。

於中期期間內,富豪租賃協議項下之合約租金收入(包括現金基本租金、浮動租金及其他租金收入)總額約為港幣368,900,000元。

(ii) 初步酒店管理協議

根據各富豪租賃協議之條款,富豪承租人已透過由(1)有關初步酒店一物業公司、(2)富豪承租人、(3)酒店管理人、(4) Regal Asset Holdings Limited及(5)富豪之間訂立由二零零七年三月十六日起計為期二十年之初步酒店管理協議,委託富豪酒店國際有限公司(「酒店管理人」)經營及管理有關初步酒店。

各初步酒店一物業公司為初步酒店管理協議之訂約方,其中條款包括於任何富豪租賃協議屆滿或終止後,酒店管理人將根據初步酒店管理協議繼續管理有關初步酒店。

Regal Asset Holdings Limited(為各初步酒店一物業公司之間接控股公司)亦為初步酒店管理協議之訂約方。於富豪租賃協議年期內,Regal Asset Holdings Limited須為各有關初步酒店維持傢俬、裝置及設備之現金儲備。

富豪承租人与酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員公司。

(iii) 富豪租賃擔保

富豪已擔保支付富豪承租人根據富豪租賃協議不時欠負或應付初步酒店－物業公司之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，將連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。租賃擔保(「富豪租賃擔保」)亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

(iv) 富豪商標特許契約

於二零零七年三月二日，富豪關連人士集團之成員公司Regal International Limited已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約(「富豪商標特許契約」)。Regal International Limited已就為說明各初步酒店之擁有權及／或與各初步酒店業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各初步酒店－物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

(v) 富豪薈酒店管理協議

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富豪薈酒店－物業公司」))與富豪關連人士集團之成員公司酒店管理人就管理富豪薈酒店之營運訂立為期十年之富豪薈酒店管理協議，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿，管理費包括相等於富豪薈酒店產生之酒店收入總額2%之基本費用及相等於富豪薈酒店經營業務毛利超出基本費用與若干固定費用部分5%之獎勵費用(就經營年期各財政年度而言)。茲提述產業信託管理人於二零一零年十二月二十三日就此關連人士交易刊發之公佈。

產業信託管理人費用

富豪關連人士集團成員公司富豪資產管理有限公司已獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於中期期間內，就提供有關服務合共約港幣38,500,000元之產業信託管理人費用已經及／或將根據信託契約條文償付。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就上述富豪租賃協議、初步酒店管理協議、富豪租賃擔保及富豪商標特許契約，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定，惟受產業信託管理人於二零零七年三月十九日刊發之發售通函(「發售通函」)所載之條款及條件所限(「富豪關連人士集團豁免」)。

於中期期間內，富豪產業信託已遵守富豪關連人士集團豁免之條款及條件。

受託人關連人士集團

公司融資交易

富豪產業信託集團成員公司Rich Day Investments Limited及紫荊酒店有限公司已與若干貸款銀行訂立貸款融資協議，貸款總額為港幣45億元，包括一項定期貸款港幣43.5億元及一項循環信貸融資港幣150,000,000元。港幣150,000,000元之循環信貸融資已於二零零九年三月提取及其後於二零零九年內將其轉換為定期貸款。港幣45億元之定期貸款融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息另加0.6%計息。為對沖浮動利率，富豪產業信託已透過其附屬公司就富豪產業信託上市與受託人關連人士集團成員公司德意志銀行訂立利率對沖安排，於二零零八年一月十八日至二零一二年一月十八日期間之名義本金總額為港幣20億元。

一般銀行服務

Regal Asset Holdings Limited已按一般商業條款委聘受託人關連人士集團成員公司德意志銀行於中期期間內在富豪產業信託集團之日常及一般業務過程中提供一般銀行及金融服務如銀行存款。

受託人費用

受託人關連人士集團成員公司德意志信託(香港)有限公司獲委任為富豪產業信託之受託人。於中期期間，富豪產業信託已根據信託契約就此方面獲提供之服務向受託人支付合共約港幣1,800,000元之費用。

豁免嚴格遵守

證監會已於二零零七年三月五日就與受託人之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行之上述交易，授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准之規定，惟受發售通函所載之若干條件所限(「受託人關連人士集團豁免」)。

於中期期間內，富豪產業信託已遵守受託人關連人士集團豁免之條款及條件。

權益披露

房地產投資信託基金守則規定，富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須披露彼等於基金單位之權益。此外，證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人之董事或主要行政人員及於基金單位中擁有權益之人士。

主要基金單位持有人之持有量

於二零一二年六月三十日，下列主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內：

主要基金單位持有人名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一二年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率
Century City International Holdings Limited(「世紀城市」)	2,433,549,739 (附註 i)	74.71%
Century City BVI Holdings Limited(「CCBVI」)	2,433,549,739 (附註 i 及 ii)	74.71%
Paliburg Holdings Limited(「百利保」)	2,428,262,739 (附註 iii 及 iv)	74.55%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(「PDBVI」)	2,428,262,739 (附註 iii 及 v)	74.55%
Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪」)	2,428,262,739 (附註 iii 及 vi)	74.55%
Regal International (BVI) Holdings Limited(「RBVI」)	2,428,262,739 (附註 iii 及 vii)	74.55%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註 viii)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註 viii)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,433,549,739個基金單位之權益為由CCBVI及RBVI之全資附屬公司分別直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。

- (iii) 上述名下各基金單位持有人持有之2,428,262,739個基金單位之權益為由RBVI之全資附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (iv) 百利保為世紀城市之上市附屬公司，世紀城市截至二零一二年六月三十日持有百利保約61.72%股權，而百利保於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資附屬公司，而其截至基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI截至二零一二年六月三十日持有富豪約51.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (vii) RBVI為富豪之全資附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (viii) 該等公司為RBVI之全資附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。

除本文所披露者外，截至二零一二年六月三十日，概無其他人士於基金單位中擁有權益而須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

截至二零一二年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下權益，而(a)須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之名冊內；或(b)根據上市規則之標準守則須以其他方式知會產業信託管理人及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)：

產業信託管理人及產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一二年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率
羅旭瑞	2,433,549,739 (附註 i)	74.71%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註 ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,433,549,739個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生截至二零一二年六月三十日持有世紀城市56.82%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之產業信託管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。

除本文所披露者外，截至二零一二年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何權益，而(a)須根據證券及期貨條例第352條列入該條例規定存置之名冊內；或(b)根據標準守則須知會產業信託管理人及聯交所。除本文所披露者外，產業信託管理人並不知悉，有任何富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)持有任何基金單位。

表現概覽

於二零一二年六月三十日

	截至 二零一二年 六月三十日 附註	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)	13,174.2	11,680.5	9,427.5	9,082.9	12,409.6
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	4.044	3.586	2.918	2.849	3.961
期內之最高成交價(港幣)	— 2.18	2.66	1.98	1.28	2.37
期內之最低成交價(港幣)	1.68	2.24	1.65	0.84	1.50
成交價對基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值之最高折讓	58.46%	37.53%	43.45%	70.52%	62.13%
每基金單位之分派收益率	3.50%	2.25%	4.70%	7.59%	5.16%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 截至二零一二年六月三十日止六個月之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位之中期分派港幣0.063元除以於二零一二年六月二十九日(即期內之最後交易日)之收市價港幣1.80元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第30頁「分派表」一節內。

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

		截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
收入			
租金收入總額	四	371,189	326,865
酒店收入總額	四	22,219	19,522
		<u>393,408</u>	<u>346,387</u>
物業及酒店經營業務支出		<u>(14,494)</u>	<u>(13,056)</u>
租金及酒店收入淨額	四	378,914	333,331
其他收入	五	538	71
折舊	十一	(2,541)	(2,527)
投資物業公平值之變動	十二	446,645	1,782,569
產業信託管理人費用	六	(38,474)	(32,701)
信託、專業及其他支出	七	(4,441)	(2,581)
衍生金融工具公平值之變動		—	3,741
融資成本—不包括基金單位持有人分派	八	<u>(60,672)</u>	<u>(90,926)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利		719,969	1,990,977
所得稅開支	九	<u>(44,814)</u>	<u>(33,367)</u>
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		675,155	1,957,610
融資成本—基金單位持有人分派		<u>(205,219)</u>	<u>(338,773)</u>
計及基金單位持有人分派後之期內盈利		<u>469,936</u>	<u>1,618,837</u>
基金單位持有人應佔每基金單位盈利			
基本及攤薄	十	<u>港幣0.207元</u>	<u>港幣0.603元</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利	675,155	1,957,610
其他全面收益		
現金流量對沖：		
現金流量對沖公平值之變動	26,079	(18,951)
自對沖儲備轉撥至簡明綜合收益表	5,912	63,803
	<u>31,991</u>	<u>44,852</u>
物業重估之收益	十一 24,480	116,433
所得稅之影響	十八 (4,039)	(19,212)
	<u>20,441</u>	<u>97,221</u>
期內其他全面收益(除稅後)	<u>52,432</u>	<u>142,073</u>
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收益總額	<u><u>727,587</u></u>	<u><u>2,099,683</u></u>

簡明綜合財務狀況表

截至二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	十一	637,000	615,000
投資物業	十二	17,620,000	17,154,000
非流動總資產		18,257,000	17,769,000
流動資產			
應收賬項	十三	42,397	52,935
預付款項、按金及其他應收賬項		2,830	2,693
可收回稅項		1,038	4,655
有限制現金	十四	17,729	69,226
現金及現金等值項目		49,427	23,797
流動總資產		113,421	153,306
總資產		18,370,421	17,922,306
流動負債			
應付賬項	十五	47,500	87,606
已收按金		324	262
應付關連公司款項		355	302
其他應付賬項及應計費用		15,716	55,459
附息之銀行債項	十六	4,794	4,563,301
衍生金融工具	十七	—	31,991
應付稅項		19,362	2,718
流動總負債		88,051	4,741,639
流動資產／(負債)淨值		25,370	(4,588,333)
扣除流動負債後總資產		18,282,370	13,180,667

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	十六	4,768,515	209,019
已收按金		2,547	2,489
遞延稅項負債	十八	337,091	317,310
非流動總負債		5,108,153	528,818
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		5,196,204	5,270,457
基金單位持有人應佔資產淨值		13,174,217	12,651,849
已發行基金單位數目	十九	3,257,431,189	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	二十	港幣4.044元	港幣3.884元

簡明綜合資產淨值變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	物業		總計 (未經審核) 港幣千元
				重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
於二零一二年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(31,991)	152,735	4,082,873	12,651,849
期內盈利	—	—	—	—	675,155	675,155
期內其他全面收益：						
現金流量對沖	—	—	31,991	—	—	31,991
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	20,441	—	20,441
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面收益總額	—	—	31,991	20,441	675,155	727,587
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(205,219)	(205,219)
於二零一二年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>—</u>	<u>173,176</u>	<u>4,552,809</u>	<u>13,174,217</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	對沖儲備 (未經審核) 港幣千元	物業		總計 (未經審核) 港幣千元
				重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	
於二零一一年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	(138,677)	—	1,610,056	9,919,611
期內盈利	—	—	—	—	1,957,610	1,957,610
期內其他全面收益：						
現金流量對沖	—	—	44,852	—	—	44,852
物業重估之收益(除稅後)	—	—	—	97,221	—	97,221
未計及基金單位持有人分派前						
之期內全面收益總額	—	—	44,852	97,221	1,957,610	2,099,683
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	—	(338,773)	(338,773)
於二零一一年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>(93,825)</u>	<u>97,221</u>	<u>3,228,893</u>	<u>11,680,521</u>

分派表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		675,155	1,957,610
調整：			
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(e)	(35,974)	(15,701)
發債成本之攤銷		10,957	5,731
投資物業公平值之變動		(446,645)	(1,782,569)
衍生金融工具公平值之變動		—	(3,741)
折舊		2,541	2,527
遞延稅項支出		15,742	22,611
期內可供分派收入	(a)及(b)	221,776	186,468
每基金單位分派	(a)、(b)、(c)及(d)	港幣0.063元	港幣0.057元

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入(「可供分派收入總額」)(定義見信託契約)總額之90%。產業信託管理人目前之政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派之最低金額為不少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%。

每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人議決作出截至二零一二年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.063元(截至二零一一年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.057元)。

- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人之分派權利之日期(「記錄日期」)。就截至二零一二年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一二年九月十四日。此中期分派將於二零一二年十月十日或前後支付予基金單位持有人。本期間將支付予基金單位持有人之可供分派總額約為港幣205,200,000元，乃如下文附註(c)所詳述根據每基金單位中期分派港幣0.063元及預期於記錄日期有權收取分派之已發行基金單位數目計算得出。

- (c) 預期有權收取二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間之分派之基金單位數目為3,257,431,189。此計算並無考慮可能於簡明綜合中期財務報表獲批准後但於記錄日期前購回及註銷之任何基金單位或已發行基金單位數目之任何其他變動。

- (d) 產業信託管理人於二零一二年八月二十七日議決及宣派截至二零一二年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.063元，涉及可供分派總額約為港幣205,200,000元。因此，此分派並未於簡明綜合中期財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

- (e) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店(統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」)及富豪薈酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之金額合共為港幣36,000,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣15,700,000元)。此包括產業信託管理人於二零一二年八月二十七日根據信託契約有關釐定可供分派收入總額條款批准港幣18,000,000元之額外供款撥入傢俬、裝置及設備儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流量淨額	208,680	294,586
投資活動所用現金流量淨額	(7,625)	(29,841)
融資活動所用現金流量淨額	(175,425)	(284,098)
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	25,630	(19,353)
於期初之現金及現金等值項目	23,797	27,151
於期末之現金及現金等值項目	49,427	7,798
現金及現金等值項目結存之分析：		
現金及銀行結存	49,427	7,798

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

一、 一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零零六年十二月十一日(成立日期)訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約及於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約所修訂)(「信託契約」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)所規管。

富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、服務式住宅及商用物業(包括辦公室物業)，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供穩定及增長之分派並達致每基金單位資產淨值之長遠增長。

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號15樓1504室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

二、 編製基準

二.一 合規聲明

本簡明綜合中期財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。此外，本簡明綜合中期財務報表亦載有證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》以及《聯交所證券上市規則》附錄16之適用披露規定。

二.二 編製基準

本簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、物業、廠房及設備及衍生金融工具按公平值計算除外。本簡明綜合中期財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣。

編製本簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。

三、業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為此用途而向本集團主要營運決策者呈報之資料乃主要集中於與物業(即酒店物業及混合用途物業)性質有關之分類業績。為用作管理用途，兩個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類(即投資在初步酒店上)及(ii)混合用途物業分類(即投資在由酒店部分及其他部分組成之富豪薈酒店上)。

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	368,929	2,260	371,189
酒店收入總額	—	22,219	22,219
總計	<u>368,929</u>	<u>24,479</u>	<u>393,408</u>
分類業績	<u>363,414</u>	<u>15,500</u>	<u>378,914</u>
投資物業公平值之變動	440,913	5,732	446,645
折舊	—	(2,541)	(2,541)
銀行利息收入			108
其他收入			430
產業信託管理人費用			(38,474)
信託、專業及其他支出			(4,441)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(60,672)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>719,969</u>

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
分類收入			
租金收入總額	324,567	2,298	326,865
酒店收入總額	—	19,522	19,522
總計	<u>324,567</u>	<u>21,820</u>	<u>346,387</u>
分類業績			
投資物業公平值之變動	1,779,569	3,000	1,782,569
折舊	—	(2,527)	(2,527)
銀行利息收入			71
產業信託管理人費用			(32,701)
信託、專業及其他支出			(2,581)
衍生金融工具公平值之變動			3,741
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(90,926)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>1,990,977</u>

分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業與物業、廠房及設備之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零一二年六月三十日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類之投資物業與物業、廠房及設備之公平值分別為港幣17,470,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣17,010,000,000元)及港幣787,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣759,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類呈報時概無包括其他資產及負債。

其他分類資料

	截至二零一二年六月三十日止六個月		
	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
資本開支	<u>19,087</u>	<u>329</u>	<u>19,416</u>

	截至二零一一年六月三十日止六個月		
	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
資本開支	<u>10,431</u>	<u>94</u>	<u>10,525</u>

資本開支包括新增之投資物業與物業、廠房及設備。

有關一主要客戶資料

約港幣368,929,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣324,567,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人(為一關連公司)。

地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

四、 租金及酒店收入淨額

收入亦為本集團之營業額，指期內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額以及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下兩項之總和：

- (a) 租金收入淨額，即租金收入總額減物業經營業務支出；及
- (b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入淨額之分析如下：

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
租金收入總額		
租金收入－初步酒店(附註)	364,319	320,145
－富豪薈酒店－其他部分	2,260	2,298
其他	4,610	4,422
	371,189	326,865
物業經營業務支出	(5,727)	(5,524)
租金收入淨額	365,462	321,341
酒店收入總額	22,219	19,522
酒店經營業務支出	(8,767)	(7,532)
酒店收入淨額	13,452	11,990
租金及酒店收入淨額	378,914	333,331

附註：

租金收入之分析如下：

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金：		
現金基本租金	322,500	280,000
現金額外基本租金	—	1,078
	322,500	281,078
浮動租金	41,819	39,067
	364,319	320,145

根據與承租人就初步酒店訂立之租賃協議之條款，本集團有權收取(i)現金基本租金(「基本租金」)，以每年預定固定現金款項之方式於每月預先支付；(ii)有關二零一零年十二月之現金額外基本租金(「額外基本租金」)，由有關資本性增值項目產生。該等資本性增值項目由承租人提議並由本集團審批及支付，並預期會增加任何一間初步酒店之收入及租金支付能力；及(iii)浮動租金(「浮動租金」)，按初步酒店業務年度總盈利之預定百分比計算，並就現金基本租金及現金額外基本租金付款作出調整。

五、 其他收入

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	108	71
雜項	430	—
	<u>538</u>	<u>71</u>

六、 產業信託管理人費用

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
以現金形式支付之基本費用	26,810	22,475
以現金形式支付之浮動費用	11,664	10,226
	<u>38,474</u>	<u>32,701</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用(「基本費用」)，現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付(以基金單位及現金形式)，並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之經審核總資產價值作出調整(以現金形式)；及
- 浮動費用(「浮動費用」)，現時按每間初步酒店及富豪薈酒店於相關財政年度之物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一二年財政年度之基本費用及浮動費用。詳情可參閱於二零一二年一月九日刊發之公佈。

七、 信託、專業及其他支出

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	815	590
法律及其他專業費用	1,159	323
受託人費用	1,779	1,189
其他支出	688	479
	<u>4,441</u>	<u>2,581</u>

八、 融資成本－不包括基金單位持有人分派

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
須於五年內償還之附息銀行債項之利息開支	43,553	21,363
衍生金融工具公平值之變動		
－現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	5,912	63,803
發債成本之攤銷	10,957	5,731
貸款委託費	250	—
貸款承諾費	—	29
	<u>60,672</u>	<u>90,926</u>

九、所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按16.5%(截至二零一一年六月三十日止六個月：16.5%)撥備。

	截至二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內支出	29,072	10,756
遞延稅項(附註十八)	15,742	22,611
期內稅項總支出	44,814	33,367

十、基金單位持有人應佔每基金單位盈利

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之期內盈利約港幣675,155,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：約港幣1,957,610,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數3,257,431,189個基金單位(截至二零一一年六月三十日止六個月：3,248,600,370個基金單位)計算。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣0.207元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣0.603元)。於中期期間內，並無發行新基金單位。

由於本期間並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利相同。

十一、物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
於二零一一年一月一日	—
自投資物業轉撥，按估值或視作成本(附註十二)	437,000
添置	147
重估盈餘	182,916
年內折舊撥備	(5,063)
於二零一一年十二月三十一日(經審核)及二零一二年一月一日	615,000
添置	61
重估盈餘	24,480
期內折舊撥備	(2,541)
於二零一二年六月三十日(未經審核)	637,000

本集團之物業、廠房及設備指富豪蒼酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。物業、廠房及設備由富豪產業信託之獨立專業物業估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按現時用途基準及公開市值進行重估，於二零一二年六月三十日估值為港幣637,000,000元。二零一二年六月三十日重估產生之重估盈餘約港幣24,480,000元已計入其他全面收益。

富豪蒼酒店位於香港並以長期租約持有，已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十六)。

倘本集團之物業、廠房及設備在簡明綜合中期財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將約為港幣429,604,000元。

本集團之酒店物業之詳情載於第52頁。

十二、投資物業

	港幣千元
於二零一一年一月一日	14,880,000
轉撥至業主自用物業(附註十一)	(437,000)
公平值之變動	2,625,319
於年內之資本開支	85,681
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日(經審核)及二零一二年一月一日	17,154,000
公平值之變動	446,645
於期內之資本開支	19,355
	<hr/>
於二零一二年六月三十日(未經審核)	<u>17,620,000</u>

本集團之投資物業由富豪產業信託之獨立專業物業估值師及主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司於二零一二年六月三十日乃按現時用途基準及公開市值所作之估值為港幣17,620,000,000元。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連人士及其他商業租戶，其他詳情載於簡明綜合中期財務報表附註二十一(a)中。

本集團位於香港並以中期至長期租約持有之投資物業已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十六)。

本集團之投資物業之詳情載於第52頁。

十三、應收賬項

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收浮動租金	41,819	52,221
應收賬項	578	714
	<u>42,397</u>	<u>52,935</u>

本集團於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期即三個月內。於報告期末，本集團並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金為應收一並無近期拖欠記錄之關連公司之款項。該等款項為無抵押並須根據各自協議之條款於一年內償還。

應收賬項之除賬期限一般為30日。本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。

十四、有限制現金

於二零一二年六月三十日，本集團有限制現金約為港幣17,700,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣69,200,000元)，此等有限制現金主要限定用作支付有關融資成本及償還若干附息之銀行債項、提供初步酒店及富豪薈酒店－酒店部分使用之傢俬、裝置及設備儲備及有關富豪薈酒店－其他部分若干租戶之按金之用途。預期所有有限制現金將由報告期末起計一年內使用，因此分類為流動資產。

十五、應付賬項

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	47,425	87,513
其他應付賬項	75	93
	<u>47,500</u>	<u>87,606</u>

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為無抵押、免息及一般於90日內償還。

本集團於報告期末其他應付賬項之賬齡，根據發票日期均於三個月內。

十六、附息之銀行債項

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項 發債成本	4,838,200 (64,891)	4,775,500 (3,180)
分類為流動負債之部分	4,773,309 (4,794)	4,772,320 (4,563,301)
非流動部分	4,768,515	209,019
分析為須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	4,794	4,563,301
於第二年	4,794	5,552
於第三至第五年(包括首尾兩年)	4,763,721	203,467
	4,773,309	4,772,320

根據於二零零六年十二月十三日訂立之銀行融資協議，本集團獲授總額港幣45億元之融資(「初步融資」)。初步融資按浮動利率三個月香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加年利率0.6%計息。本集團已訂立利率掉期安排對沖名義金額為港幣43.5億元之初步融資之利率風險，有關詳情載於附註十七。

於二零一二年三月七日，富豪產業信託透過其全資擁有之附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited(作為借款人)就港幣45億元之新融資訂立為期三年之協議(「新定期貸款融資」)。新定期貸款融資之本金額已於二零一二年三月三十日全數提取，以償還已於同日屆滿之初步融資。

於二零一一年一月二十八日，富豪產業信託就貸款融資總額港幣280,000,000元訂立為期三年之貸款協議，當中包括一項定期貸款港幣220,000,000元及一項循環信貸融資港幣60,000,000元(「前富豪薈融資」)。前富豪薈融資按每年HIBOR加215至230個基點計息。

於二零一二年二月二十四日，富豪產業信託透過Sonnix Limited就港幣340,000,000元之新定期貸款融資訂立為期三年之貸款協議(「新富豪薈融資」)，以替代前富豪薈融資。新富豪薈融資亦按HIBOR基準計息。

於報告期末，新富豪薈融資之尚未償還金額為港幣338,200,000元，當中港幣18,000,000元須每季還款，最後一期還款港幣320,200,000元於二零一五年二月二十四日到期。

初步融資項下之銀行債項由富豪產業信託並由本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。新融資由富豪產業信託作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)及相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 本集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

十七、衍生金融工具

	負債	
	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
利率掉期－現金流量對沖	—	31,991

以往，本集團利用利率掉期以盡量減低有關其對名義金額為港幣43.5億元之一項浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險(附註十六)。名義本金總額港幣43.5億元之對沖安排之年利率下限為3.80%，已於二零一二年一月十八日屆滿。

上述於二零一一年十二月三十一日之衍生工具乃按公平值計量，並根據折現現金流量模式釐定。

於報告期末後，本集團就名義本金額港幣14億元與一銀行訂立新對沖安排，並於二零一二年七月三十日生效至新定期貸款融資之屆滿日期止，據此，本集團收取按一個月HIBOR之浮動利息並按固定年利率0.483%按季支付利息。

十八、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期／年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及 設備產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日之遞延				
稅項資產／(負債)總額	—	(268,975)	30,610	(238,365)
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(30,181)	—	—	(30,181)
年內於收益表扣除之遞延稅項	—	(28,945)	(19,819)	(48,764)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項				
資產／(負債)總額(經審核)	<u>(30,181)</u>	<u>(297,920)</u>	<u>10,791</u>	<u>(317,310)</u>
於二零一二年一月一日之遞延				
稅項資產／(負債)總額	(30,181)	(297,920)	10,791	(317,310)
期內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(4,039)	—	—	(4,039)
期內於收益表扣除之遞延稅項(附註九)	—	(12,783)	(2,959)	(15,742)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一二年六月三十日之遞延				
稅項資產／(負債)總額(未經審核)	<u>(34,220)</u>	<u>(310,703)</u>	<u>7,832</u>	<u>(337,091)</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於簡明綜合財務狀況表抵銷。

十九、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初	3,257,431,189	3,241,560,101
以基金單位形式支付之產業信託管理人費用	—	15,871,088
	<u> </u>	<u> </u>
於期／年末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

二十、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零一二年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值約港幣13,174,217,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣12,651,849,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一一年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

二十一、經營租賃安排

(a) 作為出租人

誠如附註十二所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。於二零一二年六月三十日，根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	334,988	657,595
於第二至第五年(包括首尾兩年)	30,223	33,370
五年後	28,734	31,812
	<u>393,945</u>	<u>722,777</u>

若干租約載有額外基本租金及浮動租金條文，有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註四。

若干經營租賃乃由本集團代表一關連公司訂立。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產，有關租賃經商議之年期介乎三至十二年。於二零一二年六月三十日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	7,544	7,667
於第二至第五年(包括首尾兩年)	26,686	27,510
五年後	28,734	31,812
	<u>62,964</u>	<u>66,989</u>

於截至二零一二年六月三十日止六個月，物業及酒店經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額約港幣3,802,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣3,078,600元)已在簡明綜合收益表內扣除。

二十二、承擔

除於上文附註二十一(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團就其物業有以下資本承擔：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准但尚未訂約	21,004	37,280

二十三、關連交易及關連人士交易

除於本簡明綜合中期財務報表其他地方詳述之交易及結存外，本集團於期內與關連人士進行以下重大交易：

關連人士	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited及其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)	富豪產業信託之管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東
高力國際物業顧問(香港)有限公司(「估值師」)	本集團之主要估值師

(a) 與關連人士之交易：

		截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已收／應收富豪集團之租金收入	(i)	368,929	324,567
富豪集團收取之酒店管理費	(ii)	(1,152)	(1,021)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iii)	(222)	(195)
百利保集團收取之樓宇管理費	(iv)	(208)	(179)
百利保集團收取之建築費	(v)	(270)	—
德意志銀行集團收取之利息支出	(vi)	(2,716)	(29,332)
產業信託管理人費用	(vii)	(38,474)	(32,701)
受託人費用	(viii)	(1,779)	(1,189)
已付／應付估值師之估值費	(ix)	(363)	(170)

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店之相關協議賺取，包括條款之有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註四。
- (ii) 根據相關酒店管理協議，酒店管理費包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富豪薈酒店－酒店部分之市場推廣費用按富豪薈酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (iv) 樓宇管理費乃就富豪薈酒店－其他部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (v) 建築費由百利保集團根據相關協議條款收取。
- (vi) 利息開支乃關於存放於德意志銀行集團之銀行結存及與德意志銀行集團安排之利率掉期。利息開支乃根據與德意志銀行集團訂立之相關銀行協議及掉期合約而產生。
- (vii) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註六。
- (viii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎於0.015%至0.025%之間，下限為每月港幣66,000元。
- (ix) 估值師按照相關協議之條款收取估值費用。

(b) 與關連人士之結存如下：

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收／(應付)富豪集團之淨額：			
應收浮動租金	(i)	41,819	52,221
其他應收賬項	(ii)	—	65
應付關連公司賬項	(ii)	(47,425)	(87,513)
其他應付賬項	(iii)	(7,350)	(9,662)
應付關連公司款項	(iii)	(355)	(302)
應收／(應付)百利保集團之淨額：			
其他應付賬項及應計費用	(iii)	(43)	(130)
已付按金	(ii)	1,212	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iv)	(736)	(707)
估值師	(v)	(260)	(561)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存	(vi)	128	40,271

附註：

- (i) 結存詳情載於簡明綜合中期財務報表附註十三。
 - (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求償還。
 - (iii) 該等金額為無抵押、免息及須於一年內償還。
 - (iv) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
 - (v) 該金額按相關協議之條款償還。
 - (vi) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。
- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾於截至二零一一年六月三十日止期間維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元並促成以本集團及受託人為受益人為數港幣10億元之無條件及不可撤回銀行擔保。根據二零一一年之市場租金方案，富豪承租人已交付截至二零一二年六月三十日止期間以本集團及受託人為受益人為數港幣280,000,000元(相等於二零一一年度六個月之基本租金)由香港持牌銀行發出之替代第三方擔保作為抵押按金。於二零一一年十月二十八日，已發出新第三方擔保將擔保金額港幣280,000,000元提升至港幣322,500,000元，於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間生效。

- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及／或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就富豪薈酒店酒店部分之管理訂立酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日開始至二零二零年十二月三十一日屆滿為期十年。



中期業績審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已與富豪產業信託之外界核數師審閱富豪產業信託由二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日六個月期間之中期報告。外界核數師之審閱報告載於本報告第51頁。

中期財務資料審閱報告



致富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)之董事會

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)列載於第25頁至第49頁之中期財務資料，包括於二零一二年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合收益表、全面收益表、資產淨值變動表、現金流量表及分派表以及說明資料。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合其相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

產業信託管理人須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的責任是根據我們之審閱對本中期財務資料發表結論。我們之報告乃根據協定之委聘條款，僅向貴公司作為一個實體作出，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

我們乃根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核為小，從而使我們未能如在審核中可能會發現之所有重大事宜作出同等程度之保證。因此，我們不發表審核意見。

結論

根據我們之審閱工作，我們並無發現任何事宜使我們相信中期財務資料未能在所有重大方面根據香港會計準則第34號之規定編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環添美道1號
中信大廈22樓

二零一二年八月二十七日

投資／酒店物業組合

於二零一二年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,083	31,900	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	59,668	69,000	100
(6) 富豪薈酒店 香港灣仔莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店／商業	長期	5,326	5,530	100

www.RegalREIT.com